

Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

NEUBAU MIT PANORAMABLICK

????????? ??????????: 24297007



www.von-poll.com

???? ??????: 829.000 EUR • ??????????: ca. 211,92 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 682 m²

??????? ???????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24297007	????? ???????	829.000 EUR
????????????	ca. 211,92 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	??????????	????????????????????
???????????????? ???	5	????????????????	??????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 35 m ²
????? ?????????????	2022	??????	????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?????????????? ????????????

???????????? ????????????	????????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	????????? ??????? ?????????????	14.90 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.10.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	A+
????? ????????????	????????? ?????????????? ????? / ??????		

??????? ???????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?? ?????????



??????? ????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?? ????????



??????? ????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?? ????????



??????? ????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?? ?????????



??????? ????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?? ????????



Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0

www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig



???????? ??????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?? ?????????



Die VON POLL Immobilien GmbH
unterstützt:

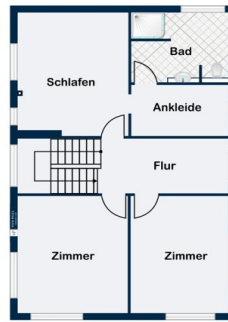


??????? ???????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

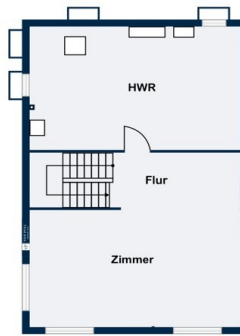
???????



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

??? ?????? ???????????

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in der finalen Fertigstellung und ist somit noch im Erstbezugszustand. Diese Immobilie besticht durch sein modernes Erscheinungsbild sowie seine gehobene Ausstattung, wurde im Jahr 2022 in Fertigbauweise von der Marke HANSE-Haus errichtet. Das Untergeschoss ist massiv gemauert. Das Haus hat insgesamt 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die sich auf eine Wohnfläche von ca. 212 m² verteilen. Das Grundstück umfasst eine Größe von ca. 682 m². Im Obergeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich mit der Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit einem herrlichen Weitblick. Ein Badezimmer komplettiert das Raumangebot. Im Erdgeschoss befinden sich die weiteren Schlafzimmer, eine Ankleide sowie das zweite Badezimmer. Ebenso würde ein offener Raum geschaffen um beispielsweise dort seinen Homeoffice- Platz einzurichten. Jeder Raum im Haus verfügt über eine Be- und Entlüftung, die im Boden eingelassen ist. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in jedem Raum. Der Keller wird nicht fertig gestellt, sodass Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen können. Der Garten ist noch nicht angelegt, bietet jedoch viel Potential für individuelle Gestaltungsideen. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch verkehrsgünstig, sodass man in wenigen Minuten die umliegenden Geschäfte, Schulen und Ärzte in Bad Soden- Salmünster erreichen kann. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die modernes Wohnen in gehobenem Ambiente sucht. Die hochwertige Ausstattung sowie die großzügige Raumgestaltung bieten viel Platz und Komfort für ein entspanntes Familienleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

??????? ????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

????????????????? ??? ??????????

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 2022, Fertighaus von HANSE, UG Massivbauweise

- dreifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
- großzügige Terrasse
- Markise
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- zwei Badezimmer
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

??????? ???????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

??? ??? ??? ????????????

Bad Soden-Salmünster Bad Soden-Salmünster hat seinen Namen von den beiden Orten Bad Soden und Salmünster erhalten. Bad Soden ist ein bekannter Kurort, welcher über einen einladenden Kurpark und das Thermalbad Spessart Therme, mit Sauna, Salzgrotte, Kältekammer und diversen Wellnessanwendungen verfügt. Eine Minigolf-Anlage bietet im Sommer für Familien einen schönen Ausgleich zum Alltag. Bad Soden-Salmünster ist umgeben vom Naturpark Spessart und dem hohen Vogelsberg. Die Stadt bietet Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Handels- und Handwerksbetriebe sowie die Autobahnauffahrt zur A66 (Richtung Frankfurt und Fulda). Bad Soden-Salmünster hat einen eigenen Bahnhof, von dem aus im 30-Minuten-Takt Züge in Richtung Frankfurt oder Fulda gehen. In die umliegenden Orte wie Bad Orb, Wächtersbach und Schlüchtern können Sie auch per Bus und Bahn gelangen. Im angrenzenden OT Salmünster gibt es mehrere Kindergärten und eine große integrative Gesamtschule bis zum Jahrgang 10. In der Altstadt sind zahlreiche kleine Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. geistlichen Rahmen an. In 2 Min. erreichen Sie von Salmünster aus die Auffahrt zur A 66, die Fulda und Frankfurt verbindet. Über die A 66 erreicht man auch die A 7, die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets mit Ost- und Nordosthessen. An Bad Soden-Salmünster führt außerdem der Hessische Radfernweg R3, der durch ganz Hessen geht, vorbei. Im Stadtteil Salmünster befindet sich der Palmusacker, ein verkehrstechnisch bestens erschlossenes Fachmarktzentrum. Hier finden Sie Supermärkte wie EDEKA, Penny, ALDI, eine Apotheke, diverse Einkaufsmärkte und einen großen Hagebaumarkt.

??????? ?????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 14.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24297007 - 63628 Bad Soden-Salmünster / Kerbersdorf – Kerbersdorf

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1 Bad Orb
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com